

Omkeerhypotheek interessant als aanvullende oudedagsvoorziening

Met een omkeerhypotheek kunnen ouderen het vermogen dat vastzit in hun huis vrij maken. Hoe werkt een omkeerhypotheek, hoe groot is de interesse in dit instrument in Nederland en welke groepen hebben de meeste belangstelling?

RIK DILLINGH
Wetenschappelijk
medewerker bij het
Centraal Planbu-
reau

**HENRIËTTE
PRAST**
Hoogleraar aan
Tilburg University

CRISTINA ROSSI
Universitair hoofd-
docent aan de
Università di Torino

**CESIRA URZÌ
BRANCATI**
Onderzoeker bij het
Center for Research
on Pensions and
Welfare Policies,
Londen

Dit artikel is geba-
seerd op Dillingh et
al. (2017)

Veel gepensioneerden hebben vermogen dat vastzit in de eigen woning. Dat zal in de toekomst niet minder worden, nu aflossen een voorwaarde is voor huizenbezitters om voor hypotheekrenteafrek in aanmerking te komen. Een afgelost eigen huis levert een consumptiestroom op in de vorm van onderdak, met een restwaarde bij overlijden. En het eigen huis kan meer nut opleveren als het overtollige vermogen dat erin zit liquide gemaakt kan worden voordat de eigenaar overlijdt. Met dat vermogen zouden gepensioneerden bijvoorbeeld een verbouwing, een reis of een studie van een kind of kleinkind kunnen financieren. Een mogelijk instrument daartoe is de omkeerhypotheek (ook wel pensioenhypotheek genoemd, zie Merton en Lai (2016)). In Nederland is dit instrument nauwelijks beschikbaar. Wij laten echter zien dat er potentieel onder oudere Nederlandse huiseigenaren wel veel interesse voor bestaat.

OMKEERHYPOTHEEK

Een omkeerhypotheek is, net als een 'gewone' hypotheek, een lening met de eigen woning als onderpand. Anders dan bij een gewone hypotheek betaalt de kredietnemer echter geen periodieke rente en aflossing. De verschuldigde rente wordt bij de hoofdsom opgeteld en verrekening vindt pas plaats als de hypotheekgever de woning verlaat door vrijwillige verhuizing naar een andere woning of een verzorgingshuis, of door overlijden. Een omkeerhypotheek is alleen mogelijk voor ouderen, grofweg vanaf de pensioenleeftijd, met een vrijwel afgeloste eigen woning.

Voorbeeldberekening omkeerhypotheek

KADER 1

De mogelijke opbrengsten en kosten van een omkeerhypotheek hangen af van de leeftijd van de huiseigenaar, de rente, de huizenprijzen, de vorm waarin de omkeerhypotheek wordt opgenomen en de uiteindelijke resterende woontijd in de woning.

Stel dat voor een zeventigjarige de levenslang vastgezette hypotheekrente – inclusief verzekering tegen een restschuld – uitkomt op vijf procent per jaar; een rente die overeenkomt met de huidige vaste omkeerhypotheekrente in de Verenigde Staten (NRMLA, 2018). De maximaal mogelijke lening hangt onder andere af van de leeftijd, en bedraagt normaal gesproken minder dan de helft van de waarde van een afgelost eigen huis. Deze 70-jarige heeft een afgelost eigen huis met een waarde van 300.000 euro en kiest voor een *lumpsum*-opname van 100.000 euro. De lening heeft geen gevolgen voor zijn maandlasten. Als hij of zijn nabestaanden het huis vijftien jaar later verkopen, is de schuld inclusief rente-op-rente opgelopen tot 207.893 euro. Bij verkoop na twintig jaar is de schuld inclusief rente-op-rente opgelopen tot 265.330 euro.

Bij een rentepercentage van vier procent zou deze schuld na vijftien jaar 180.094 euro en na twintig jaar 219.112 euro bedragen. Als ook de bijkomende kosten – zoals de afsluitkosten en de kosten voor taxatie van de woning – zijn meegefinancierd in de afsluithypotheek, dan valt de schuld proportioneel hoger uit.

Tegelijkertijd zal in die periode naar verwachting ook de nominale waarde van de woning verder gestegen zijn. Het verschil tussen waarde en schuld komt bij verkoop beschikbaar voor de eigenaar of zijn nabestaanden. Mocht de waardeontwikkeling uiteindelijk toch onvoldoende blijken te zijn om de schuldontwikkeling bij te houden, dan zorgt de verzekering ervoor dat er geen sprake zal zijn van een restschuld.

Vanuit het perspectief van de persoonlijke financiële planning is het ongewenst om als bewoner-eigenaar het risico te lopen op een gedwongen verkoop wanneer de waarde van het onroerend goed achterblijft bij de hoofdsom plus rente. Dit betekent dat de kredietverlener dit risico moet dragen; een positieve restwaarde is voor de erfgenamen, een negatieve voor de bank. Vanzelfsprekend wordt dit risico ingeprijsd in de rente over de omkeermortgage. Ook de maximaal opneembare omkeermortgage is hierdoor beperkt – zeker voor de jongere oudere – om het risico voor de kredietverstrekker op een restschuld te minimaliseren (kader 1).

Een omkeermortgage kan in beginsel op verschillende manieren worden opgenomen: als een bedrag ineens, een maandelijks vast bedrag, een kredietfaciliteit, of als een combinatie hiervan.

VOOR- EN NADELEN VAN EEN OMKEERMORTGAGE

Een omkeermortgage heeft een aantal voordelen boven alternatieve methoden om het overvloedige vermogen in de eigen woning te gelde te maken – zoals het opnemen van een ‘gewone’ consumptieve mortgage, verhuizen naar een huurhuis of een kleiner koophuis, of het verkopen en terughuren van de eigen woning. Omdat er tijdens de looptijd geen betalingen verschuldigd zijn, is het inkomen van de huiseigenaar irrelevant voor het verstrekken van de mortgage en voor de maximale hoogte van het omkeermortgagekrediet. Dat is een belangrijk verschil met een gewone voorwaartse mortgage en vooral relevant voor degenen die een relatief beperkt inkomen hebben op hun

oude dag. Verhuizen is niet nodig, wat hoge financiële en niet-financiële transactiekosten voorkomt. Met een omkeermortgage zijn eventuele woningaanpassingen of diensten te financieren, waardoor ook mensen met weinig inkomen en overig vermogen juist nog langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen.

De eventuele restwaarde komt ten goede aan de erfgenamen. Daarmee blijft er ook een redelijk belang bij het goed onderhouden van de woning, wat weer een voordeel is voor de kredietverstrekker. Een omkeermortgage kan ook gebruikt worden om een schenking aan de erfgenamen te doen, op een moment dat zij er het meeste behoefte aan hebben. Dat is in het algemeen *niet* pas als de laatste ouder overlijdt en het kind zelf al de pensioengerechtigde leeftijd nadert. Door de stijgende levensverwachting zal de leeftijd waarop erfgenamen een erfenis ontvangen, naar men denkt steeds verder opschuiven (Mink en Van Rooij, 2018). Overigens valt een ‘vervroegde erfenis’ via een omkeermortgage door de rentelasten – waarin ook het risico van een lang leven verdisconteerd is – wel lager, en mogelijk fors lager, uit dan bij uitkering na overlijden.

De interesse in een omkeermortgage is vooral groot onder zelfstandigen en onder degenen die pensioentegenvallers verwachten

Het belangrijkste nadeel is, zoals vermeld, dat de kosten in de vorm van rente-op-rente behoorlijk kunnen oplopen. Dit gaat ten koste van enerzijds het maximale bedrag dat de bewoner-eigenaar op zou kunnen nemen en van anderzijds de resterende nalatenschap. Verder betreft het een financieel product dat goede regulering behoeft om een restschuld voor de eigenaar uit te sluiten (kader 2). Wanneer de omkeermortgage wordt opgenomen in de vorm van een levenslange uitkering, dan is ook het tegenpartijrisico – zoals de kans op een faillissement van de mortgageverstrekker – relevant.

INTERESSE IN OMKEERMORTGAGES

Er is in Nederland niet of nauwelijks aanbod van omkeermortgages (Tweede Kamer, 2017). Maar toch is de potentiële interesse in omkeermortgages hier wel degelijk aanwezig. Dit blijkt uit een vragenlijst die we voorgelegd hebben aan de 1.401 deelnemers van 45 jaar en ouder met een eigen huis in het CentERpanel (Teppa en Vis, 2012). Van hen vulden er 1.145 de volledige vragenlijst in.

Voordat we de respondenten vroegen naar hun eventuele interesse in een omkeermortgage hebben we eerst uitgelegd wat dat precies is, omdat het instrument in Nederland nog relatief onbekend is. Van de respondenten gaf slechts negen procent aan eerder van een dergelijk product gehoord te hebben. De potentiële interesse was echter groter: 27 procent sprak het idee van de omkeermortgage tamelijk of zeer aan, 36 procent was neutraal en 37 procent sprak het niet of helemaal niet aan.

Omkeermortgage en consumentenbescherming

KADER 2

Vergt de omkeermortgage nog speciale consumentenbescherming? Vanzelfsprekend zijn de standardeisen die gelden voor alle financiële retailproducten van toepassing, zoals een goede informatievoorziening. Bij een omkeermortgage neemt de schuld aan de bank in de loop der tijd toe. Dat vergroot het belang van duidelijke informatie over onder andere de verwachte ontwikkeling van de schuld inclusief rente-op-rente en de bijkomende kosten.

Een aanvullende eis voor omkeermortgages is dat gedwongen verkoop van de woning – anders dan na overlijden of het vrijwillig verlaten van de woning – verboden zou moeten zijn. Voor het gebruikelijke voorwaartse mortgagekrediet geldt al dat gedwongen verkoop gebaseerd op alleen de LTV-ratio (*loan-to-value*, dus het ‘onder water staan’) onmogelijk is, zolang mensen aan hun betalingsverplichtingen voldoen. Wanbetaling kan wel een reden zijn, maar dit is niet van toepassing bij een omkeermortgage, omdat er geen rente- en aflossingsbetalingen zijn. Op andere punten is bescherming juist minder noodzakelijk. Aanbieders mogen volgens de huidige regels geen krediet verstrekken als dit niet verantwoord is. Zij moeten zich houden aan een aantal normen. De normen rond de inkomsten en uitgaven van de klant zijn voor een omkeermortgage echter irrelevant, omdat de klant niet hoeft te betalen. Om die reden is zorgplicht bij een consument met betalingsproblemen evenmin van toepassing.

Degenen die potentieel interesse hadden, zouden de omkeermortgage met name gebruiken om wat comfortabeler te kunnen leven (29 procent), een grote uitgave – zoals een verbouwing of reis – te kunnen doen (26 procent) of een bedrag achter de hand te hebben voor als het pensioeninkomen op enig moment tekortschiet (22 procent). Dat blijkt ook uit de vorm waarin ze de omkeermortgage het liefst zouden willen opnemen (figuur 1). Het meest populair hier is een kredietfaciliteit waarbij mensen kunnen opnemen als het hun uitkomt.

Een regressieanalyse op basis van een uitgebreide set aan achtergrondinformatie laat zien dat de interesse in een omkeermortgage vooral hoog is onder zelfstandigen en onder degenen die pensioentegenvallers verwachten, wensen hebben voor een grote uitgave en/of een relatief groot vermogen in het huis hebben in verhouding tot hun inkomen.

De grootste positieve invloed op de interesse (+14 procent) is het feit dat men zelfstandig is. Een mogelijke verklaring voor de relatief grote interesse van zelfstandigen in het idee van een omkeermortgage is dat zij gemiddeld genomen minder formeel pensioenvermogen opbouwen dan werknemers, maar juist meer vermogen in hun eigen woning (Smid en Luginbuhl, 2018).

Vrouwen en in het algemeen mensen met kinderen of kleinkinderen, een lagere sociaal-economische positie, voldoende spaargeld en/of een verslechterende gezondheid, hebben juist relatief minder vaak interesse.

Het hebben van kinderen of kleinkinderen vermindert de belangstelling het sterkst, met ongeveer dertig procent. Mensen zonder nageslacht hebben een groter belang bij het zelf consumeren van hun vermogen. Bij een verslechterende gezondheid kan een omkeermortgage wellicht toegevoegde waarde hebben als dit bijvoorbeeld de inkoop van extra zorg mogelijk zou maken. Dit speelt in Nederland echter een relatief beperkte rol. Bovendien verliezen veel andere bestedingsdoelen van een omkeermortgage misschien juist dan aan betekenis.

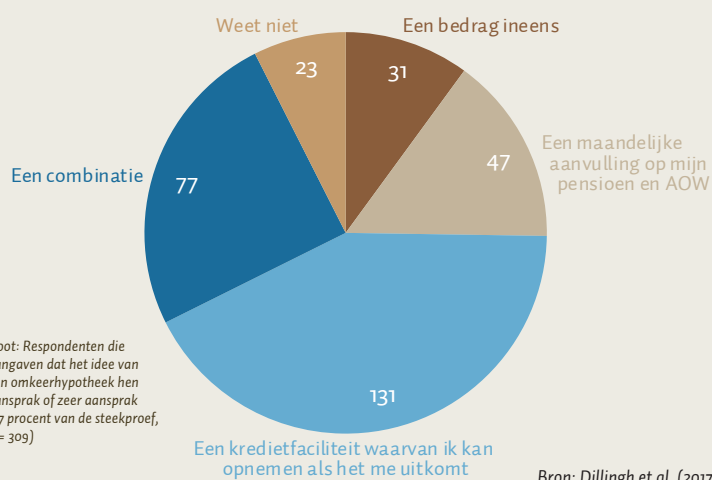
CONCLUSIE

Een omkeermortgage kan een nuttige functie vervullen voor met name de ouderen met een groot vermogen in hun eigen woning en een relatief beperkt pensioeninkomen. De markt voor dit type verzilveringsproducten is momenteel in Nederland nog zeer beperkt. Toch blijkt uit ons onderzoek naar de vraagkant van deze markt de potentiële interesse in een omkeermortgage groot te zijn. Mogelijk kan de onbekendheid met dit soort hypotheek verklaren waarom huiseigenaren momenteel niet actief om dit product vragen.

De kosten van een omkeermortgage kunnen echter uiteindelijk behoorlijk oplopen. Of de potentiële interesse zich in de toekomst zal vertalen in concrete vraag, is van vele factoren afhankelijk, waaronder de door aanbieders gehanteerde rentetarieven en de beschikbaarheid van voldoende informatie en advies. Mogelijk kan marktregulering potentiële consumenten voor een redelijke prijs bescherming bieden tegen bepaalde risico's – zoals het risico op een restschuld. Een dergelijke regulering kan helpen om de markt voor omkeermortgages in Nederland beter tot ontwikkeling te brengen.

Vorm omkeermortgage die de voorkeur heeft

FIGUUR 1



LITERATUUR

Dillingh, R., H. Prast, M. Rossi en C. Urzi Brancati (2017) Who wants to have their home and eat it too? Interest in reverse mortgages in the Netherlands. *Journal of Housing Economics*, 38, 25–37.

Merton, R.C. en R.N. Lai (2016) On an efficient design of reverse mortgages: a possible solution for aging Asian populations. Paper te vinden op papers.ssrn.com.

Mink, M. en M. van Rooij (2018) Huizenprijzen en pensioenen bepalend voor vermogens van generaties. *ESB*, 4760(103), 172–174.

NRMLA (2018) Reverse mortgage calculator. National Reverse Mortgage Lenders Association. Rekentool te vinden op www.reversemortgage.org.

Smid, B. en R. Luginbuhl (2018) De verscheidenheid van vermogens van huishoudens. CPB Notitie, 29 maart.

Teppa, F. en C. Vis (2012) The CentERpanel and the DNB Household Survey: methodological aspects. *DNB Occasional Study*, 10(4).

Tweede Kamer (2017) Kamervragen over het bericht dat overwaarde moeilijk te gelde te maken is. Kamerstuk, 2017 Z 16887.

In het kort

- ▶ Een omkeermortgage vergroot de mogelijkheden voor pensioenplanning van huiseigenaren.
- ▶ De kennis over omkeermortgages onder huizenbezitters is momenteel gering.
- ▶ Er is vooral interesse in omkeermortgages onder zelfstandigen en mensen die pensioentegenvallers verwachten.